

**Autoridad de desarrollo de Mississippi
Programa de vivienda pública
Plan de acción para la recuperación ante
desastres de las CDBG Modificación 1**

Perspectiva general

El huracán Katrina provocó el hundimiento de tierras en Mississippi el 29 de agosto de 2005 y se convirtió en el peor desastre natural que haya golpeado a los Estados Unidos. La FEMA (Agencia Federal para el Manejo de Emergencias) reportó que hubo 65,380 hogares dañados o destruidos en el sur de Mississippi y estimó que había 44 millones de yardas cúbicas de escombros en el sur de Mississippi. Durante el período después de la tormenta, muchos ciudadanos a lo largo de la Costa del Golfo de Mississippi quedaron sin un lugar en donde vivir.

El Estado de Mississippi recibió una asignación de \$5,058,000 millones del HUD (Ministerio de vivienda y desarrollo urbano) resultantes de una apropiación federal por \$11,500 millones a través de HR 2863. Estas apropiaciones son para los estados de Mississippi, Louisiana, Alabama, Florida y Texas. Estos fondos han sido designados por el Congreso para el “socorro ante desastres, recuperación a largo plazo y restauración de la infraestructura en las áreas más impactadas y afligidas afectadas como consecuencia de los huracanes en el Golfo de México en 2005”. La Autoridad para el Desarrollo de Mississippi (Mississippi Development Authority, MDA) es la agencia del estado designada como responsable de la administración de los fondos de las CDBG y administrará la cuota de Mississippi de los fondos de las CDBG para el huracán Katrina.

El plan de acción parcial representó \$3,560,000 millones de la asignación del estado por \$5,058,000 millones y consistió del Programa de Subsidio para el Auxilio de Propietarios de Casas, un Programa de Subsidio a los Gobiernos Locales para los oficiales de construcción y de permisos, y para el establecimiento de una Oficina para la Prevención e Investigación de Fraudes.

Otras modificaciones propuestas al Plan de Acción para la Recuperación de Desastres de las CDBG que están en curso incluyen:

- Programa de revitalización de la comunidad y desarrollo económico
- Programa de infraestructura regional

Esta modificación describe el Programa de Vivienda Pública, el cual proporcionará un auxilio de recuperación a largo plazo reemplazando las viviendas públicas críticas que existían antes de la tormenta sobre una base de al menos “uno a uno”. El propuesto total para este programa, incluyendo los costos administrativos de la MDA, es una cantidad que no excede los \$105 millones. No más de \$5 millones de esta cantidad serán gastados en costos administrativos.

Programa de vivienda pública

Las leyes del Estado de Mississippi le permiten a cualquier municipalidad, condado o grupo de condados establecer una autoridad de vivienda pública (“Autoridad de Vivienda”), con el fin de proporcionar alojamiento decente, seguro y sanitario para los residentes de bajos y muy bajos ingresos, quienes, si no tuviesen algún tipo de asistencia, no tendrían acceso a tal vivienda. Históricamente, las autoridades de vivienda han desarrollado, sido propietarias, operado y administrado propiedades multifamiliares y han solicitado al HUD capital de desarrollo, fondos de mantenimiento, auxilio de renta y subsidios de operación. Los convenios contractuales están detallados en Contratos Anuales de Contribución individuales (cada uno un “ACC”) entre las Autoridades de vivienda individuales y el HUD. Para fomentar la construcción de vivienda y el desarrollo de la comunidad en su área de operación, las Autoridades de Vivienda también están autorizadas por decreto a establecer una corporación subsidiaria sin ánimo de lucro.

Cinco Autoridades de vivienda de la Costa del Golfo de Mississippi en los condados de Jackson, Hancock y Harrison sufrieron daños serios como consecuencia del huracán Katrina: la Región VIII, Biloxi, Bay St. Louis, Waveland y Long Beach. Después de la tormenta, el HUD realizó un contrato con MD Strum, una firma consultora para la administración de vivienda con sede en Indianápolis, Indiana, para evaluar la magnitud de los daños. MD Strum revisó cada una de las urbanizaciones de vivienda pública y proporcionó un estimado para reparar/reconstruir las unidades dañadas. Además, el estimado contenía los encarecimientos por la inflación debida al aumento de precios de materiales y de mano de obra como resultado de la tormenta. Teniendo en cuenta la revisión hecha por MD Strum, la siguiente tabla muestra los daños sufridos por cada una de las cinco Autoridades de Vivienda:

	Región VIII *	Biloxi	Bay St. Louis	Waveland	Long Beach	Totales
Total del # de Unidades	1,774	670	101	75	75	2,695
Unidades dañadas	1,664	619	101	75	75	2,534
Unidades destruidas (Incluidas en el # de Dañadas)	26	172	36	75	7	316
Estimado en dólares del valor del daño	\$40.0M	\$50.0M	\$7.5M	\$11.0M	\$2.8M	\$111.3M
Estimado del daño por unidad dañada	\$24K	\$81K	\$74K	\$147K	\$37K	\$44K

** La Región VIII cubre 14 condados en total. Las 4 Autoridades de vivienda restantes son “específicas a cada ciudad”; por lo tanto, la Región VIII cubre todas las otras propiedades de Vivienda Pública dentro de los condados de Harrison, Hancock y Jackson. Vea el apéndice de este documento para la ubicación de las autoridades de vivienda afectadas.*

Detalles de modificaciones

El propósito de esta modificación de Vivienda Pública es proporcionar fondos, en una cantidad hasta de \$100M, a las cinco Autoridades de vivienda que sufrieron daños en sus instalaciones el 29 de agosto de 2005 por el huracán Katrina. Las asignaciones de los subsidios se harán teniendo en cuenta el porcentaje de daños individuales en dólares de cada Autoridad de Vivienda, frente a los daños totales para las cinco Autoridades de Vivienda. Durante la asignación de pagos hechos a cada Autoridad de Vivienda, se tendrá en cuenta todo fondo de emergencia del HUD que ya haya sido recibido. Sujeto a (i) la aprobación de la MDA y a la (ii) satisfacción de los requerimientos legales respecto a que cualquier urbanización de vivienda financiada en parte por estos fondos sirva y hospede a “personas de bajos y muy bajos ingresos”, las Autoridades de Vivienda que reciban estos fondos de la CDBG pueden – pero no se les exige hacerlo – utilizar los fondos para promover otros recursos disponibles en el desarrollo de viviendas de interés social enfocadas a los residentes de la Costa del Golfo cuyos ingresos sean bajos o muy bajos. Las fuentes adicionales de ayuda incluyen pero no se limitan a créditos tributarios para vivienda de interés social, deudas exentas de impuestos, fondos HOME, y el programa de vivienda de interés social de la Junta Federal Bancaria de Crédito Hipotecario (Federal Home Loan Bank Board).

Con o sin tal asistencia adicional, los fondos pueden ser utilizados por las autoridades de vivienda para reconstruir y/o reparar las unidades públicas de vivienda que existieran antes de la tormenta. De manera alternativa, las Autoridades de Vivienda pueden utilizar los fondos de la CDBG para desarrollar, apropiar y operar propiedades multifamiliares que contengan unidades de reemplazo de vivienda pública, enfocándose en personas o familias que devenguen el 60% o menos del ingreso promedio del área. A las urbanizaciones que califiquen para los créditos tributarios para vivienda para personas de bajos y muy bajos ingresos, se les permitirá admitir dentro de la titularidad a un inversionista que no tendrá ningún papel en la administración u operación de la propiedad. Todo inversionista debe estar obligado en los contratos de titularidad a brindarle a la Autoridad de Vivienda la oportunidad de volver a comprar su interés de dominio después de 15 años, al mínimo precio permitido por el Código Fiscal Interno (Internal Revenue Code).

Toda urbanización tal puede ser acometida por la Autoridad de Vivienda o, bajo la sociedad de la Autoridad de Vivienda, por una corporación subsidiaria sin ánimo de lucro de la Autoridad de Vivienda, siempre y cuando la Autoridad de Vivienda continúe siendo responsable ante la MDA por cualquier fondo que se haga disponible a través de esta modificación. A cambio de los fondos, cada Autoridad de Vivienda debe acordar lo siguiente:

- Una nueva evaluación de daños por parte de un asesor proporcionado por el estado
- Mantener, al mínimo, el número de unidades de vivienda de interés social ofrecidas antes de la tormenta
- Que cualquier construcción, nueva o reparada (rehabilitada), cumpla con el Código Internacional de Construcción (IBC) de 2003

- Que cualquier unidad construida recientemente sea evaluada de acuerdo con las elevaciones de inundación aconsejadas por FEMA o subsiguientes mapas permanentes de FEMA, y que las necesidades de acceso para personas discapacitadas hayan sido acatadas para todas las unidades de acuerdo con los requerimientos de las CDBG.
- Proporcionar todas las ofertas, planes y facturas por reparación/reconstrucción al Administrador de Construcción del Estado, para su revisión y aprobación; que tales planes minimicen los costos de mantenimiento futuro a través de estrategias tales como construcciones energéticamente eficientes
- Proporcionar pruebas del financiamiento total a satisfacción de la MDA y del Administrador de Construcción del Estado para todos los proyectos
- Proporcionar pruebas de futuros flujos de efectivo para sostener las operaciones
- Mantener una cobertura de seguros del 100% sobre los valores reemplazables de propiedad para todo tipo de riesgo
- Proporcionar al estado una certificación anual para todas las unidades no subsidiadas por el HUD, para asegurar que un mínimo del 100% de las unidades de vivienda de interés social disponibles antes de la tormenta todavía estén disponibles como unidades de vivienda de interés social

Cálculo de la financiación

Cada Autoridad de Vivienda recibirá fondos teniendo en cuenta sus daños respectivos como porcentaje de la sumatoria total de los daños incurridos por las cinco Autoridades de Vivienda. Esta cantidad será calculada teniendo en cuenta la evaluación de daños aprobada por el estado. A continuación se muestra un ejemplo de pago:

Daños totales para las cinco Autoridades de Vivienda	\$110,000,000
Daños de la Autoridad de Vivienda XYZ	\$ 40,000,000
Porcentaje de daños frente a los daños totales	37%
Total disponible de fondos del estado para las cinco Autoridades de Vivienda Pública	\$100,000,000
Fondos elegibles para la Autoridad de Vivienda XYZ	\$37,000,000
Menos: fondos de emergencia recibidos previamente provenientes del HUD	(\$7,000,000)
Fondos ajustados para la Autoridad de Vivienda XYZ – <i>Nota 1</i>	\$30,000,000

Nota 1: Este ejemplo no tiene en cuenta los distintos escenarios que podrían resultar de la reparación/reconstrucción de las unidades. Estos escenarios incluyen, pero no se limitan a, los siguientes ítems:

- *Algunas urbanizaciones pueden reconstruirse a estándares más altos e incluir unidades a tarifa del mercado. La MDA sólo proporcionará fondos para las unidades de vivienda pública. Esta financiación será lograda asignando las unidades de vivienda pública a las unidades totales para la urbanización.*
- *Algunas urbanizaciones pueden incluir una financiación adicional como créditos tributarios, etc. El subsidio estará disponible para financiar estos dineros como un financiamiento del déficit sólo para la porción de unidades de vivienda pública.*

La financiación de estas cantidades será reducida por cualquier fondo de emergencia del HUD que se haya recibido antes de la puesta en circulación de esta modificación. Además, los fondos estarán limitados a los costos de reemplazo de los hogares en arriendo de vivienda pública. Los costos flexibles tales como planeación e ingeniería/arquitectura estarán limitados al 15% de la cantidad total del subsidio.

Monitoreo

El Administrador de Construcción de la MDA, seleccionado a partir del proceso de RFP (petición de propuestas), revisará toda la información en términos de conveniencia y exactitud, y realizará las inspecciones de rutina in situ. Los monitores de las CDBG de la MDA y la División de Contaduría de la MDA realizarán inspecciones y reconciliaciones de rutina in situ para asegurar la correspondencia apropiada de todos los costos. El personal responsable reportará simultáneamente ante la Dirección Financiera (CFO) de la Autoridad de Desarrollo de Mississippi y ante la Oficina del Gobernador del Estado de Mississippi.

El estado exigirá a las Autoridades de Vivienda Pública que reciban fondos bajo esta modificación para que lleven a cabo contratos de sub-destinatarios con la MDA. Entre otras disposiciones, estos contratos requerirán informes de progreso regulares, permitirle a la MDA el acceso a los sitios y registros del subsidio y describir los estándares de adquisición convenidos.

Requerimientos de auditoría

Los fondos desembolsados bajo este programa están sujetos a los requerimientos de auditoría del Acta de Auditoría Única de 1996 y de la Circular A-133 de la OMB (Oficina de Administración y Presupuesto).

Casos de investigación y mitigación de fraudes, abuso y malos manejos

La MDA trabajará con el HUD para desarrollar procedimientos para mitigar los casos de fraude, abuso y/o malos manejos. El Administrador de Construcción mantendrá un sistema de rastreo y casación del mercado, el cual será revisado regularmente por la MDA. Adicionalmente, el Auditor del Estado de Mississippi tendrá un equipo investigador para indagar los casos en donde se sospeche la presencia de un fraude.

Para aumentar sus capacidades existentes, la MDA hará un contrato con un experto de la industria (Administrador de Construcción) que tenga experiencia relevante aplicable al programa. Este Administrador de Construcción tendrá como responsabilidad primaria la supervisión de la construcción, y la administración y desembolso de fondos de acuerdo con los contratos de subsidio, con cero tolerancia frente a la duplicación de beneficios y al fraude.

Desembolso de fondos

De acuerdo con esta modificación, los fondos estarán disponibles para las cinco Autoridades de Vivienda cuando comience la construcción para financiar los costos de urbanizaciones de vivienda de acuerdo con esta Modificación. En general, todos los fondos le serán pagados a la Autoridad de Vivienda sobre una base “draw down” conforme se presente la obligación de pago y serán aprobados por el Administrador de Construcción del Estado. Adicionalmente, el pago del 5% final del pago del subsidio será retenido hasta que el Administrador de Construcción haya realizado una inspección final. Antes de que pueda hacerse el desembolso de los fondos, cada

Autoridad de Vivienda debe diligenciar los siguientes documentos: (i) una certificación que debe ser firmada por los Miembros de la Junta de la Autoridad de Vivienda a luz y fe de toda la información enviada a consideración durante este proceso; (ii) una exoneración que debe ser firmada por la Autoridad de Vivienda respecto a todas las quejas en contra del estado y del gobierno federal; (iii) prueba de cobertura total de seguros; (iv) prueba de que la construcción se ha realizado de acuerdo con el IBC de 2003; y (v) prueba de que los fondos serán utilizados para unidades que satisfagan los requerimientos legales impuestos a las Autoridades de Vivienda para servir a “personas de bajos y muy bajos ingresos”.

Remisión de quejas

Las quejas que aleguen una violación específica de un requerimiento estatutario o regulatorio, incluyendo las investigaciones del congreso, recibidas por el HUD en las oficinas centrales, regionales, o a nivel de oficinas de campo, serán enviadas a la oficina estatal correspondiente para que sean respondidas.

Actividades elegibles y objetivos nacionales

Las actividades elegibles incluidas en este plan parcial incluyen:

- 1) Costos administrativos y de planeación estimados como no mayores al 5% (\$5 millones). Los criterios de los objetivos nacionales no se aplican separadamente a las actividades de planeación y administración.
- 2) Rehabilitación, reconstrucción y construcción nueva de viviendas en la forma de un Programa de Vivienda Pública, hasta \$105 millones. Este programa cumple con el objetivo nacional para las personas de ingresos bajos y moderados debido a las restricciones de ingresos aplicadas a la ocupación de las unidades de vivienda pública.

Medioambiental

La MDA trabajará con el HUD para determinar e implementar el nivel requerido de trabajo medioambiental necesario para cada urbanización.

Plan general de Mississippi para la recuperación de desastres

El estado está promocionando una planeación de recuperación a corto y a largo plazo a nivel local y del estado, a través del proceso de Renovación MS (www.mississippirenewal.com) y de la Comisión del Gobernador (www.governorscommission.com). Como parte del proceso de recuperación, el estado reunió a planificadores de todas las disciplinas y coordinó la planeación a lo largo de numerosos y diferentes programas. Adicionalmente, el estado está trabajando en el proceso de planeación para recuperación a largo plazo ESF-14 del gobierno federal.

Plan de participación ciudadana

La MDA solicitará comentarios del público acerca de esta modificación del Plan de Acción. Adicionalmente, la MDA exigirá a las Autoridades de Vivienda Pública que publiquen sus planes de reconstrucción y reparación para recibir comentarios del público local. Antes de aprobar fondos de subsidios, a la MDA se le ofrecerá un resumen de los comentarios y las respuestas de las PHA.

Solicitud de comentarios del público

El Estado de Mississippi está publicando este bosquejo de la modificación para solicitar comentarios del público. El bosquejo del plan estará disponible en las sedes judiciales, oficinas administrativas y ayuntamientos de los condados. Los comentarios pueden ser enviados por fax al 601-359-9280. El bosquejo del plan también está disponible en la dirección de Internet www.mississippi.org. En este sitio está disponible un formulario de comentarios, o los comentarios pueden ser enviados por correo electrónico. Serán considerados los comentarios que sean recibidos antes del 16 de junio de 2006. Los cambios pueden hacerse en cualquier momento y, posteriormente, la modificación final al Plan de Acción será enviada al HUD para su aprobación.

Apéndice

Autoridad de Vivienda de la Región VIII

Contacto: JP Lawrence

P.O. Box 2347

Gulfport, MS 39505-2347

(228) 863-6272 Ext. 114

Autoridad de Vivienda del Condado de Biloxi

Contacto: Tom Nolan

P.O. Box 447

Biloxi, MS 39533

(228) 374-7771 Ext. 218

Bay St. Autoridad de Vivienda del Condado de Louis

Contacto: Demetria Crumbley

601 Bienville Street

Bay St. Louis, MS 39520

(877) 755-1565

Autoridad de Vivienda del Condado de Waveland

Contacto: Karen Ladner

500 Camille Circle

Waveland, MS 39576

(228) 467-4247

Autoridad de Vivienda del Condado de Long Beach
Contacto: Kathy McCaleb
102 N. Girard Avenue
Long Beach, MS 39560
(228) 863-8256